

「預售契約陷阱多，簽約買屋宜三思」

日期：109/10/20 資料來源：消費者保護處

為了解建商對「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」遵循狀況，行政院消費者保護處(以下簡稱消保處)會同內政部(地政司)及各地方政府地政局(處)針對全國 50 建案所使用之「預售屋買賣定型化契約」進行專案查核。查核結果發現，全部查核項目均符合規定者計 4 建案，部分查核項目不符合規定者計 46 建案。經命限期改正後，除 1 建案拒不改正外，其餘 45 建案均已改正完畢。

本次共計查核「契約審閱權」、「房地標示及停車位規格」、「房地出售面積及認定標準」等 15 項目，除「富宇建設—世界花園(臺中市)」、「陶喜建設—陶喜 LiHo3(臺南市)」、「富宇地產—世紀美(彰化縣)」及「富宇地產—中山臻邸(南投縣)」等 4 建案完全符合規定外，其餘各建案均有部分項目不符合規定(詳附表)。

各查核項目中，以下列各項違規情節最為嚴重，其違規件數及態樣如下：

一、違反「通知交屋期限」規定，共計 35 建案。

(一) 擅自降低遲延利息數額。

(二) 將「交屋前」之修繕義務，變更為「交屋後」之保固責任。

二、違反「房地標示及停車位規格」規定，共計 34 建案。

(一) 未列明「停車位高度」。

(二) 未列明「停車空間面積計算方式」、「車道及其他必要空間面積」、「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。

三、違反「驗收」規定，共計 34 建案。

(一) 未列交屋保留款規定或以個別磋商方式，降低交屋保留款數額。

(二) 不當轉嫁水、電、瓦斯管線費用。

四、違反「保固期限及範圍」規定，共計 34 建案。

- (一) 減列結構保固之「項目」、縮減保固「期限」。
- (二) 變更歸責事由，降低「保固責任」。

查核結果確認後，消保處隨即要求各地方政府地政局(處) 依消費者保護法第 56 條之 1 規定，命建商於 30 日內限期改正，除「總誼建設有限公司-竹南綻(苗栗縣)」拒不改正外，其餘 45 建案均已改正完畢，苗栗縣政府已依法裁罰新臺幣 3 萬元，並再次命限期改正。

消保處提醒消費者，購屋係屬重大決定，所支出之金額亦甚為可觀，預售屋交易契約陷阱多，消費者於簽約前請務必將契約攜回審閱，並依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」逐條核對，倘遇契約內容不合規定之建案，宜請建商改正或拒絕簽約，並可向主管機關檢舉，除維護自身購屋權益外，亦端正整體交易秩序。